

100777901

LV/LV/

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

Le

Maître Laura VALLI, notaire au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « Emmanuel OLLIVIER, Notaire », titulaire d'un office notarial à AVIGNON (Vaucluse), 6 Rue Joseph Vernet, au siège de l'Office Notarial,

Avec la participation de Maître Benjamin ROUSSET, notaire à CAVAILLON, assistant le PRENEUR.

À RECU, le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL À CONSTRUCTION à la requête de :

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT :

La **COMMUNE D'AVIGNON**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de VAUCLUSE, dont l'adresse est à AVIGNON (84000), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 218 400 075.

BENEFICIAIRE :

L'Association dénommée **ASSOCIATION LE PAS**, Association déclarée, déclarée à la Préfecture de VAUCLUSE, sous le numéro 483261194, dont le siège est à CADEROUSSE (84860), route des Cabanes.

Cette association a été rendue publique par une insertion au Journal Officiel daté du 11 juin 2005.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE D'AVIGNON est représentée à l'acte par Madame le Maire, Madame Cécile HELLE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du 04 Juillet 2020 procédant à l'élection de Madame Cécile HELLE en qualité de Maire de la commune d'Avignon, et spécialement habilitée à régulariser les présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal N°++ en date du +++ Février 2024 dont une copie demeure annexée aux présentes.

- L'Association dénommée ASSOCIATION LE PAS est représentée à l'acte par Mme VILPINI Marianne, Présidente ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de +++.

DÉCLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le BENEFICIAIRE:

- Avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de l'association.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

DELIBERATION ET AVIS DES DOMAINES

Le représentant du **BAILLEUR** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée en date du +++ Février 2024 visée par la Préfecture le , dont une ampliation est demeurée annexée.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que le **BAILLEUR** ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

Il est en outre précisé que les conditions financières de l'opération ont fait l'objet d'une estimation par le service départemental des domaines en date du 8 février 2023 et que celles-ci ne sont pas inférieures à cette estimation.

DÉCLASSEMENT PRÉALABLE

Un bien du domaine public peut être aliéné ou donné à bail après l'accomplissement de la procédure de désaffectation matérielle du bien de son usage public et du déclassement formel de ce bien du domaine public pour l'incorporer dans le domaine privé communal.

Aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du ++++ Février 2024 transmise en préfecture le ++++, celui-ci a :

- procédé à son déclassement du domaine public communal, conformément aux dispositions de l'article L2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.
- Décider de déclasser l'ensemble immobilier mais de différer la désaffectation matérielle à l'usage direct du public de l'emprise dont il s'agit à la date du +++.

Une ampliation de cette délibération est annexée.

Préalablement à la promesse synallagmatique de bail à construction objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSÉ

L'association LE PAS s'est mis en relation avec la Commune d'Avignon afin de détacher une parcelle de 1.101m² qui sera déclassé et désaffecter du domaine public communal, sur laquelle l'Association pourra construire :

- ⇒ **Dans une première phase** : un gymnase adapté pour les personnes atteintes de troubles du spectre de l'autisme, avec différentes annexes (vestiaires / salle de repos)
- ⇒ **Dans une deuxième phase** : 4 bureaux attenant pour l'association

PROPRIÉTÉ DU TERRAIN

Le **PROMETTANT** est propriétaire d'un terrain situé à AVIGNON (84000) Château de Saint-Chamand 3 avenue François Mauriac d'une superficie de UN HECTARE TROIS ARES QUARANTE-DEUX CENTIARES de laquelle sera distraite la parcelle cadastrée Section ES Numéro 341 d'une surface de 1.101m², conformément au plan de division demeuré annexé, et sur laquelle le BENEFCIAIRE entend réaliser son projet de construction.

CONSTRUCTIONS PROJÉTÉES

Le **BENEFCIAIRE** se propose de faire édifier sur le terrain loué un bâtiment à usage de gymnase avec différentes annexes ainsi que quatre bureaux attenants.

L'emplacement de ces bâtiments figure sur un plan masse, et un jeu de plans, coupes et élévations, montrant leur future consistance. Ces documents établis par Madame Véronique VIGNARD architecte à VILLENEUVE-LES-AVIGNON 24T, Avenue Gabriel péri, et certifiés par le **PROMETTANT**, sont annexés.

- PERMIS DE CONSTRUIRE :

Un permis de construire a été délivré au nom de l'ASSOCIATION LE PAS le 13 avril 2023 par le Maire de la Commune d'AVIGNON sous le numéro PC 84007 22 00203, pour la construction d'un gymnase adapté aux personnes souffrant de troubles du spectre de l'autisme.

Une copie du dossier de demande de permis de construire, des plans et de l'arrêté de permis de construire demeure annexée.

La société ASSOCIATION LE PAS a procédé à l'affichage régulier de ce permis de construire sur le terrain objet des présentes ainsi justifié par le procès-verbal de constat d'affichage réalisé par Me Stéphane SIMON, Commissaire de justice associé au sein de la SELARL SIMON et Associés titulaire d'un office de Commissaire de Justice près le Tribunal Judiciaire d'AVIGNON 18, Rue Saint Charles, en date du 25 mai 2023, dont copies demeurent annexées aux présentes.

Le permis de construire est donc définitif et purgé de tous recours.

EXTINCTION DU DROIT DES TIERS:

Le VENDEUR déclare que :

- La publicité de ce permis a été réalisée, à la fois sur le terrain et en Mairie, conformément aux règles édictées par le Code de l'Urbanisme.

Ledit permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait.

Sont annexées aux présentes :

- Une attestation de non recours et retrait établie par +++++, en date du +++++, conformément à l'article R 600-1 du Code de l'Urbanisme.

- Une attestation délivrée en application des dispositions de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme par le Tribunal administratif de +++++ le ++++++, annexée, attestant de l'absence de contentieux.

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION PROJETÉE

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un devis descriptif devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le **BENEFICIAIRE** avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements qu'ils soient collectifs ou extérieurs.

Ce devis descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée a été établi par Madame Véronique VIGNARD architecte à VILLENEUVE-LES-AVIGNON, et est annexé aux présentes, certifié par le **BENEFICIAIRE**, et visé par le **PROMETTANT**.

Ceci exposé, il est passé à la promesse de bail à construction.

OBJET DU CONTRAT

Le **PROMETTANT** promet de manière ferme et irrévocable de donner à bail à construction au **BENEFICIAIRE** qui s'engage irrévocablement à louer, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

DÉLAI

La promesse est consentie pour un délai expirant le 31 décembre 2024, à seize heures.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

RÉALISATION

La présente convention constitue un accord définitif entre les parties sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Toutefois, les parties retardent la formation du contrat de bail à la signature de l'acte notarié accompagné du versement des frais par virement dans le délai indiqué ci-dessus.

Cet acte sera reçu par Maître Laura VALLI, Notaire soussignée, avec la participation de Maître Benjamin ROUSSET, Notaire à CAVAILLON.

CARENCE

Dans le cas où le bail ne serait pas réalisé par acte authentique avant l'expiration de cette durée, avec paiement du loyer selon les modalités ci-après convenues, les présentes deviennent caduques et les parties sont libérées de tout engagement, sauf à tenir compte de la responsabilité contractuelle pour celui par la faute duquel le contrat n'a pas pu être exécuté.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation du bail, il ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

CLAUSE D'EXÉCUTION FORCÉE

Il s'est formé entre les parties une convention de promesse synallagmatique dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti au bail et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer les droits réels au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN** à louer, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, et de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra pas non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au **BIEN**.

2°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance du **BIEN** à compter de la signature de l'acte authentique de bail à construction par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

BAIL À CONSTRUCTION

Le **PROMETTANT**, par ces présentes, promet de donner à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, au **BENEFICIAIRE** qui accepte, le terrain à bâtir dont la désignation suit, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A AVIGNON (VAUCLUSE) 84000 3 Avenue François Mauriac, Château de Saint-Chamand,

Une parcelle de terrain à bâtir d'une surface d'environ 1101m².

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ES	341	2 AV FRANCOIS MAURIAC	00 ha 11 a 01 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

DIVISION CADASTRALE

La parcelle originellement cadastrée section ES numéro 292 lieudit 2 AV FRANCOIS MAURIAC pour une contenance de un hectare trois ares quarante-deux centiares (01ha 03a 42ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section ES numéro 341
- Le **PRENEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section ES numéro 340 lieudit 2 AV FRANCOIS MAURIAC pour une contenance de quatre-vingt-douze ares trente et un centiares (00ha 92a 31ca),
Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Valérie BLANCHET géomètre expert à AVIGNON, le 31 mars 2023 sous le numéro 9035S.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document sera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requerra la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatives sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément à la publication du bail à construction définitif.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître DAMIAN notaire à AVIGNON le 11 juin 1976, publié au service de la publicité foncière de AVIGNON 1 le 22 juin 1976, volume 1238, numéro 28.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, à l'exception des servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis JULIEN notaire à AVIGNON les 14 et 20 mai 2009 publié au Service de la Publicité Foncière de AVIGNON 1 le 8 juin 2009 Volume 2009P Numéro 3588, il a été constitué une servitude de canalisation pour raccordement à l'assainissement sur la parcelle cadastrée Section ES Numéro 247 dont est issue la parcelle cadastrée Section ES Numéro 292, dont les termes sont ci-après littéralement retranscrits :

"CREATION DE SERVITUDE DE CANALISATION POUR UN RESEAU D'ASSAINISSEMENT

EXPOSE

Afin de permettre aux propriétaires des parcelles cadastrées section ES numéros 269 pour une contenance de 3 ares 62 centiares, 270 pour une contenance de 22 ares 24 centiares, 271 pour une contenance de 3 ares 90 centiares, 272 pour une contenance de 4 ares 19 centiares, 273 pour une contenance de 79 centiares, 274 pour une contenance de 7 ares 34 centiares, 275 pour une contenance de 9 ares 68 centiares, 276 pour une contenance de 3 ares 62 centiares, 277 pour une contenance de 10 ares 84 centiares, 278 pour une contenance de 5 ares 21 centiares, 279 pour une contenance de 6 ares 68 centiares, sur la commune d'AVIGNON, de se raccorder à la section ES numéro 247 pour une contenance de 1ha 31a 45ca leur consent à titre de servitude réelles et perpétuelle une servitude de canalisation pour raccordement à l'assainissement collectif selon les modalités qui suivent.

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Sur la commune de AVIGNON cadastré section ES numéro 247 d'une contenance de 1ha 31a 45ca.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme FONDS SERVANT.

REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS SERVANT

Le fonds servant appartient à la commune d'AVIGNON par suite d'un acte reçu par Maître Jean DAMIAN notaire à AVIGNON le 11 juin 1976 publié au bureau

des hypothèques de AVIGNON PREMIER BUREAU (e 22 1976 volume 5417 numéro 1238,

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

* En ce qui concerne la société dénommée L'OISELIERE :

Sur la commune de AVIGNON, les biens et droits immobiliers cadastrés comme suit:

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
ES	270	Clos de Saint Chamand	22a 24 ca
ES	271	«	3a 90ca
ES	272	«	4a 19ca
ES	273	«	79ca
ES	274	«	Ta 34ca
ES	275	«	sa 68ca
ES	276	«	3a 62ca
ES	277	«	10a 84ca
ES	278	«	5 a Pica
ES	279	«	6a 68ca

* En ce qui concerne la société dénommée LES ONDINES , un terrain actuellement non bâti, situé sur la commune d'AVIGNON, lieudit

Clos de Saint Chamand, et cadastré section ES numéro 269 pour une contenance de 3 ares 62 centiares.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS DOMINANT

Le fonds dominant appartient à la société dénommée L'OISELIERE, aux termes des actes suivants

Les parcelles cadastrées section ES numéros 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean- Louis JULIEN, notaire associé à AVIGNON le 6 décembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de AVIGNON PREMIER BUREAU Fe 20 février 2006, volume 2006 P, numéro 1633

Les parcelles cadastrées section ES numéros 278 et 279 :

Echange suivant acte reçu par le notaire soussigné un instant avant tes présentes et qui sera publié au bureau des hypothèques d'AVIGNON PREMIER BUREAU avant ou en même temps que tes présentes.

Le fonds dominant appartient à la société dénommée LES ONDINES, au terme de l'acte suivant :

Echange suivant acte reçu par le notaire soussigné un instant avant les présentes et qui sera publié au bureau des hypothèques d'AVIGNON PREMIER BUREAU avant ou en même temps que les présentes.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Cette assiette figure sous teinte ROUGE sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeure annexé à cette minute après mention,

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités (l'exercice suivantes, savoir :

1 0) le droit de canalisation pour raccordement au réseau d'assainissement collectif concédé à titre de servitude réelle et perpétuelle s'exercera à (l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant, c'est à dire exclusivement sur une bande de terrain telle que délimitée en ROUGE sur le plan demeuré ci-joint. Le diamètre de la canalisation devra être au maximum de 200 millimètres.

2 0) Le droit de canalisat'on pour tout raccordement au réseau d'assainissement collectif ne pourra être exercé sur ledit réseau que par le propriétaire du fonds dominant, ses préposés, et les hommes de l'art compétents afin de remettre en place, d'entretenir et de procéder aux réparations nécessaires sur les

réseaux souterrains concernant l'assainissement à l'exclusion de tout autre, installés ou en COUts d'installation.

Les frais de réalisation et d'exercice de ce droit de canalisation seront supportés exclusivement par le propriétaire du fonds dominant, et les lieux devront être remis dans leur état primitif,

3') Le propriétaire du fonds dominant sollicitera, lorsque nécessaire, l'accès à la canalisation auprès du propriétaire du fonds servant.

Au cas où des réparations seraient nécessaires, elles devront être effectuées de manière à causer le moins- de nuisance possible et les lieux devront être remis dans leur état primitif dans les meilleurs délais aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés".

Les plans de la servitude constituée demeurent annexés aux présentes.

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de passage

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : ASSOCIATION LE PAS, BENEFICIAIRE aux présentes

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section ES Numéro 341, objet des présentes

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : COMMUNE D AVIGNON, PROMETTANT aux présentes.

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée Section ES numéro 340, conservée par le BAILLEUR.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la voie d'accès à réaliser, matérialisée sous teinte jaune au plan demeuré annexé.

Ce passage sera en nature de +++ .

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. A ce sujet, les parties déclarent qu'un portail automatique avec vidéophone sera réalisé en retrait de la voirie pour offrir un espace d'attente au véhicule en dehors de l'espace public.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge du BENEFICIAIRE.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

Servitude de passage de divers réseaux

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : ASSOCIATION LE PAS, BENEFICIAIRE aux présentes

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section ES Numéro 341, objet des présentes

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : COMMUNE D AVIGNON, PROMETTANT aux présentes.

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée Section ES numéro 340, conservée par le BAILLEUR.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la voie d'accès à réaliser, matérialisée sous teinte jaune au plan demeuré annexé.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement sans affectation particulière.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter à usage de terrain à bâtir pour y édifier un gymnase et des bâtiments annexes.

SITUATION LOCATIVE

Le **PROMETTANT** déclare que le terrain présentement loué par bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

DURÉE

Le bail à construction sera consenti et accepté pour une durée de 60 années.

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

LOYER-REDEVANCE

Eu égard à l'importance des travaux à effectuer par le PRENEUR, il est convenu entre les parties que l'EMPHYTEOTE versera annuellement au bailleur une redevance de **UN EURO (1 EUR) symbolique**.

Le bénéficiaire s'acquittera de la redevance pour la durée totale du bail à construction, soit la somme de QUARANTE EUROS (60,00 EUR), le jour de la signature du bail à construction définitif.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le bailleur déclare que l'immeuble objet de la location est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du contrat ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire en date du 30 mars 2023 annexé.

CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Le **BENEFICIAIRE** prendra le bien objet des présentes dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Étant précisé que le **BENEFICIAIRE** déclare avoir fait effectuer préalablement les études de sol nécessaires à la construction envisagée.

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À cet égard, le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'a personnellement créé, ni laissé acquérir, aucune servitude quelconque sur le bien loué ;
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire susvisé ;
- que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le **BENEFICIAIRE**, à l'exception de la servitude rappelée ci-dessus ;
- qu'à sa connaissance, le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

GARANTIE D'ÉVICTION

Le **BENEFICIAIRE** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

À ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe sur le **BIEN** aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur le **BIEN** ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

ÉTAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits du **PROMETTANT** relativement au **BIEN**.

Le **BENEFICIAIRE**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **PROMETTANT**, prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol et le sous-sol pourraient être affectés.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le **PROMETTANT** sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de la réalisation de travaux entant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où le **PROMETTANT** a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux.

CONTENANCE DE L'ASSIETTE FONCIÈRE

Le **PROMETTANT** ne confère au **BENEFICIAIRE** aucune garantie de contenance de l'assiette foncière, toute erreur en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devra faire le profit ou la perte de ce dernier.

CONDITIONS SUSPENSIVES

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRÊT(S)

Cette promesse est consentie sous la condition que soient obtenus par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs prêts/subventions permettant la réalisation à minima de la phase 1 du projet.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts et subventions devant être obtenus :

1/ L'ensemble des subventions indiquées ci-dessous devront être obtenues au plus tard le 30 Novembre 2024 :

Subventions :

- CNDS : 170 000€
- Région PACA : 50 000€
- CD 84 : 50 000€
- MSA : 40 000€
- Grand Avignon : 30 000€
- Promesse de don : 86 000€

2/ Prêts :

- Organisme prêteur : tout organisme bancaire.
- Montant maximal de la somme empruntée : DEUX CENT SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS (262 000,00 EUR).
- Durée maximale de remboursement : 20 ans.
- Taux nominal d'intérêt maximal : 6 % l'an (hors assurances).

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

Que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le **BIEN** ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans les meilleurs délais, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT** par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts au plus tard le 30 Novembre 2024. Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Par suite, toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation de la condition suspensive.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de ses demandes de prêts auprès d'au moins deux banques ou établissements financiers différents, et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique, confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, de la non obtention d'un ou plusieurs prêts ou de refus de prêts devant émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents.

Il est rappelé qu'à défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

À l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION

Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans et devis descriptif analysés en l'exposé qui précède. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du bailleur à leur sujet.

Le preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire, en outre le preneur devra justifier auprès du bailleur du dépôt en Mairie de la déclaration attestant de l'achèvement ainsi que de la conformité des travaux. Cette déclaration sera le cas échéant accompagnée d'une attestation établie par un contrôleur technique indiquant que les travaux réalisés respectent les

règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public, et, si nécessaire, le respect des règles en matière de constructions parasismiques et paracycloniques.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le preneur s'oblige à commencer les travaux avant le 31 Janvier 2025 manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés avant le 31 décembre 2026.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'œuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Au cas où le preneur n'aurait pas achevé les travaux dans ces délais, il sera redevable, envers le bailleur, à titre de stipulation de pénalité non réductible, d'une indemnité forfaitaire, fixée à 50 Euros par jour de retard jusqu'à complet achèvement des constructions, et payable à la fin de chaque semaine. Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du bailleur d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa résiliation.

DÉTERMINATION DE L'ACHÈVEMENT

Il est convenu entre bailleur et preneur que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

L'achèvement de l'immeuble devra être notifié sans retard au bailleur.

La constatation de l'achèvement par le bailleur et le preneur ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le président du tribunal judiciaire de AVIGNON sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

DÉTERMINATION DE LA CONFORMITÉ

Le preneur s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et de conformité auprès de la Mairie.

Il s'oblige à obtenir de l'administration une attestation certifiant la conformité des travaux avec le permis de construire ou que la déclaration n'a pas été contestée.

Le preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le bailleur disposera, s'il entend utiliser sa faculté de vérifier la conformité du bâtiment, d'un délai de 2 mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder 4 mois à compter de la notification qui lui

aurait été faite par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance de l'attestation certifiant la conformité ou que la déclaration d'achèvement n'a pas été contestée.

Au cours de ce délai, le bailleur pourra notifier au preneur, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du bailleur, tous recours et actions contre le preneur. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS RÉELS

Le preneur pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance de l'attestation visée au paragraphe 4 ci-dessus. Le preneur devra, dans le délai de mois à compter de la délivrance de l'attestation visée au paragraphe 4 ci-dessus, rendre compte au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil. Il est convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige.

À l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

Le preneur devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le bailleur aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation petites ou grosses.

Le preneur répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe "Assurances".

Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le preneur ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

CESSION - APPORT EN SOCIÉTÉ

Le preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au bailleur qui conservera tous droits vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

LOCATIONS

Le preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Toutefois, les baux à usage d'habitation ainsi que ceux consentis avec le concours du bailleur demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail à construction.

CONTRIBUTIONS

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.

ASSURANCES

Le preneur sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du bailleur.

Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre survenu au bâtiment édifié pendant la durée du bail, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties

détruites, le tout sauf décision commune contraire des parties. Pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du bailleur le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Pour la reconstruction et remise en état, le preneur devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du preneur comme l'accession du bailleur à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le preneur au bailleur sera réduite proportionnellement.
- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le bailleur reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (bailleur et preneur) dans les proportions suivantes :

- le bailleur aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;
- le preneur aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

RÉSILIATION

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix, des impôts et charges, de défaut d'assurance, défaut d'entretien, de non-respect des caractéristiques des constructions, des délais, de l'obligation d'assurance, un mois après mise en demeure mentionnant expressément cette clause résolutoire.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les deux mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes :

- si la résiliation a lieu après dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient de l'immeuble déduction faite d'un abattement de 8% par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si revente de l'immeuble entre temps ;
- si la résiliation a lieu moins de dix-huit années après la conclusion du bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

En outre, le notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles.

PROPRIÉTÉ DES CONSTRUCTIONS

- Au cours du bail :

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

- À la fin du bail :

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Le preneur pourra être amené à procéder à la régularisation du droit à déduction dont il a bénéficié sur la taxe sur la valeur ajoutée qui grevé les immobilisations réalisées depuis moins de vingt ans.

Dans l'état actuel du droit fiscal lorsque la remise des constructions au bailleur est effectuée sans indemnité il faut distinguer selon la durée du bail. Si la durée du bail est supérieure ou égale à trente ans, la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition. Par contre, si la durée est comprise entre dix-huit et trente ans, la remise s'analyse en un supplément de loyer constitutif pour le bailleur d'un revenu foncier. L'impôt n'est toutefois dû que sur le prix de revient des constructions sous déduction d'une décote égale à 8 % par année de bail au-delà de la dix-huitième. Cet impôt peut être échelonné sur quinze ans. Si la vente du bien intervient avant les quinze ans, le solde restant dû est exigible.

L'application de ce régime dérogatoire est subordonnée à ce que les constructions ne se trouvent pas inscrites à l'actif du bilan du bailleur pour une valeur supérieure à leur coût de revient.

LOCATION DE L'IMMEUBLE À LA FIN DU BAIL - DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

Dans la mesure où le bailleur déciderait, le bail à construction étant arrivé à son terme, de donner à bail l'immeuble dont il s'agit, il s'engage à conférer au preneur aux présentes la préférence, ce que ce dernier, en sa qualité, accepte.

Le bailleur devra alors notifier au preneur, par acte extrajudiciaire, son intention de louer et les conditions de cette location.

Le preneur disposera, à réception, d'un délai de trente jours francs pour se déterminer, son acceptation devant s'effectuer par acte extrajudiciaire adressé dans ce délai. En cas de non-réponse de la part du preneur dans le délai de trente jours, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Ce droit de préférence accordé par le bailleur au preneur a les caractéristiques suivantes :

- il ne pourra être dans sa durée d'exercice supérieur à 5 années à compter du jour où le bailleur est devenu propriétaire des constructions ;
- il deviendra caduque en cas de résiliation judiciaire ou anticipée des présentes, sauf accord des parties dans cette dernière hypothèse ;
- les ayants-cause du bailleur sont tenus de l'obligation résultant de ce pacte ;
- ce droit de préférence est personnel au preneur.

SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
- Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.
- Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Le cas en l'espèce est la division en propriété ou en jouissance effectuée par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de la construction à édifier par le **BENEFICIAIRE** seront intégralement supportés par ce dernier, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel ou de raccordement au réseau public d'assainissement, et également le ou les taxes afférentes.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ ET DE DOMMAGES

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **BIEN** dont il s'agit, compte tenu de sa nature de terrain et de sa situation, n'est concerné ni par l'exigence d'un raccordement à un assainissement collectif ni par l'exigence d'avoir un assainissement individuel, ainsi déclaré par le **PROMETTANT**.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Celui-ci comporte notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone .
Une copie de la cartographie est annexée.

DÉCLARATIONS FISCALES

Le **PROMETTANT** déclare ne pas opter pour la soumission du bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer ni hors taxe ni taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le bail à construction sera exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G du Code général des impôts, et de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743 1° du même Code.

La contribution de sécurité immobilière sera perçue sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail, soit sur un montant de soixante euros (60,00 eur).

FRAIS

Les frais, droits et émoluments du bail seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le **BENEFICIAIRE** requiert le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière, à ses frais.

Les présentes sont soumises à la taxe de publicité foncière, les conditions suspensives n'étant pas réalisées.

Pour la détermination de la contribution de sécurité immobilière, la valeur est de .

POUVOIRS

Les parties confèrent à l'un des Clercs ou collaborateurs de l'office notarial dénommé en tête des présentes tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces et demandes de renseignements préalables au bail ;
- de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège social respectif.

DISPOSITION TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES

Si un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inutilisable pour l'affectation sus-indiquée survenait à l'intérieur de la durée de validité des présentes, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement au bail et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir la prise à bail du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

CONDITION DE SURVIE DU BÉNÉFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est Eids AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ÉLECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :
ASSOCIATION LE PAS : direction@lepas84.fr

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des conditions financières convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

CESSION DE CONTRAT

Le **BENEFICIAIRE** pourra céder le présent contrat à un tiers, telle que cette faculté est prévue aux articles 1216 et suivants du Code civil. Il est toutefois précisé

au **BENEFICIAIRE** que cette cession de contrat ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette cession, conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, nécessitera, si elle est exercée, l'accord du **PROMETTANT**. Elle devra être constatée par écrit, et ce à peine de nullité.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Loi Informatique et Libertés: Conformément à l'article 32 de la loi du 6 janvier 1978, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement de ses activités. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification de ses données auprès de l'Office Notarial par courriel : emmanuel.ollivier@notaires.fr.

Archivage: Les parties sont informées de l'utilité de conserver tous documents et pièces comptables qu'elles pourraient juger utiles pour leur dossier, les minutes étant conservées en l'Etude ou au Minutier Central des Notaires (MICEN) pendant une période d'au moins 100 ans, les dossiers et les pièces comptables n'étant conservés que 10 ans suivant la signature de l'acte.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 8 février 2023

Direction départementale des Finances Publiques de
VAUCLUSE

Pôle Conseil aux décideurs publics et Affaires Domaniales
Pôle d'évaluation domaniale
Avenue du 7ème Génie
84097 AVIGNON Cedex 9
téléphone : 04 90 80 41 45
mél. : ddvip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Vaucluse

à

POUR NOUS JOINDRE

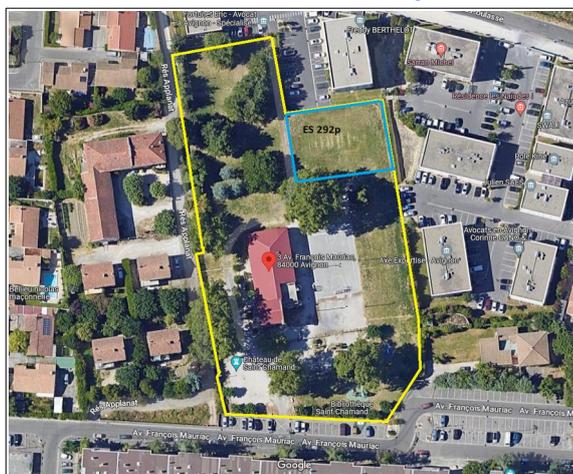
Commune d'Avignon

Affaire suivie par : Alexia GRUSON-DAVID
Courriel : alexia.gruson-david@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04.90.80.41.46 / 06.84.10.13.25

Références :
Réf. DS: 11125675
Réf. OSE : 2023-84007-03018

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Bail à construction pour la réalisation d'un gymnase

Adresse du bien :

3 avenue François Mauriac à Avignon

Redevance :

6.082 €/an, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. Hamida ANDOULSI, Chef de l'administration de l'immobilier

2 - DATES

de consultation :	12/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/01/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Bail emphytéotique

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Le projet envisagé consiste en la réalisation d'un gymnase par l'association LE PAS sur un terrain communal dans le cadre d'un bail à construction d'une durée minimale de 60 ans.

Le bail à construction est prévu à l'euro symbolique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.1. Situation générale

Le site d'implantation du gymnase se situe sur la commune d'Avignon.

Cette ville du Sud, située au confluent du Rhône et de la Durance fait partie des villes moyennes. Elle comptait 91.921 habitants en 2020.

L'aire urbaine d'Avignon est la seizième plus peuplée de France avec 530 267 habitants.

C'est l'une des rares villes françaises à avoir conservé ses remparts et son centre historique. Elle a été classée patrimoine mondial de l'UNESCO.

La renommée de son festival des arts du spectacle, véritable vitrine artistique et culturelle de la ville, dépasse largement les frontières françaises.

Avignon comporte un cœur étudiant important, notamment grâce à son quartier étudiant (Agroparc) ainsi que de son université.

La ville est desservie par l'autoroute A7 et par le TGV.

Avignon dispose également d'un réseau de tramway, comportant une ligne mise en service le 19 octobre 2019.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le terrain se trouve au sud-est de la commune au sein du quartier Saint-Chamand, à proximité du Château du même nom, dans un secteur dominé par de l'habitat pavillonnaire et collectif.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Avignon	ES n° 292p	3 avenue François Maurias	10a 45ca	Terrain

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain à bâtir de forme régulière et de bonne planimétrie. Il sera accessible depuis l'avenue François Mauriac par le biais d'une servitude de passage.

Les frais de viabilisation de ce terrain seront pris en charge par la commune.

Un gymnase d'une surface utile de 213,90 m² va être construit sur ce terrain dans le cadre d'un bail à construction.

Le coût de construction du bâtiment est estimé à 535.000 € HT.

4.5. Surfaces du bâti

Cf. ci-dessus.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : commune d'Avignon

Origine de propriété : ancienne.

5.2. Conditions d'occupation

Projet de bail à construction d'une durée a minima de 60 ans.

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU de la commune d'Avignon approuvé le 25/09/2021

Zone UC : il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode d'évaluation utilisée est celle de l'apport net qui repose sur le principe selon lequel l'immobilisation du terrain ou des constructions par le bailleur doit être rémunérée. Néanmoins, l'entrée des constructions ou améliorations et extensions en fin de bail dans le patrimoine du bailleur doit également être prise en compte. En conséquence, seul l'apport net du bailleur servira de base au calcul de la redevance.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

a) Critères : vente de terrains à bâtir, superficie comprise entre 600 et 2.000m², périmètre de recherche de 3km autour sur la commune d'Avignon, du 01/2020 au 01/2023.

	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
1	7//EM/426//	AVIGNON	120 CHE DES AMANTS D AVIGNON MFT	31/05/2022	653	137 890	211,16	TAB Lotissement – SP 111,57m ²
2	7//EM/428//427//	AVIGNON	120 CHE DES AMANTS D AVIGNON MFT	23/06/2022	711	144 720	203,54	Acte écarté car non consultable
3	7//EM/415//	AVIGNON	150 CHE DES AMANTS D AVIGNON MFT	02/06/2022	776	200 000	257,73	TAB Lotissement – SP 150 m ²
4	7//EL/460//	AVIGNON	CLOS DES CINQ CANTONS	03/05/2021	890	110 000	123,60	TAB non viabilisé
5	7//DZ/624//	AVIGNON	CLOS DU GRAND RIBAN	07/07/2021	601	115 869	192,79	TAB Lotissement-
6	7//DZ/636//	AVIGNON	CLOS DU GRAND RIBAN	17/03/2022	714	145 000	203,08	TAB. Viabilités en limite de terrain.
7	7//EY/376//462//	AVIGNON	LA COUPE D OR	14/10/2021	865	170 000	196,53	TAB.
						médiane	199,81	
						moyenne	195,32	

b) Autre vente de parcelles mitoyennes.

Acte de vente des 5 et 6 décembre 2013 par la commune d'Avignon à la société d'Aménagement de Provence des parcelles ES n^{os} 294, 295 et 295 en nature de terrain à bâtir d'une superficie totale de 2.363 m² au prix de 472.600 €, soit 200 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

-

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

a) Détermination de l'apport net du bailleur.

L'apport net du bailleur est égal à la différence entre la valeur d'apport de l'ensemble immobilier donné à bail et la valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions ou améliorations réalisées par le preneur en cours de bail.

La redevance [R] résulte de la formule suivante :

$$R = (V - S) \times t$$

[V] étant la valeur vénale du terrain ou des constructions donnés à bail, à la date de conclusion du contrat ;

[S] la valeur actuelle de la valeur en fin de bail de l'apport du preneur, soit la somme à placer à la conclusion du bail pour obtenir, en fin de bail, une somme égale à la valeur vénale à cette date des constructions édifiées par le preneur (également appelée [Va] valeur actuelle des constructions seules) ;

[V – S] l'apport net du bailleur ;

[t] taux permettant le calcul d'une redevance annuelle. Traditionnellement basé sur un taux de rendement locatif du terrain, à défaut de termes de comparaison de taux issus des valeurs locatives de terrains comparables, le taux pourra être un taux financier établi à partir du taux des placements sans risques à long terme.

1. Valeur du terrain donné à bail (V).

Le terrain à évaluer sera viabilisé par la mairie. Dans ces conditions, il est proposé de retenir une valeur vénale proche de la médiane, soit 200 €/m².

$$\text{Soit : } 1.045 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 = 209.000 \text{ €}$$

2. Valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions ou améliorations édifiées par le preneur (S).

La formule est la suivante : $S = \frac{\text{Valeur future des constructions ou améliorations}}{(1 + i)^n}$

Avec :

i : taux d'actualisation déterminé à partir d'un taux de placement à long terme

n : durée du bail.

Ce taux d'actualisation se compose :

- d'un taux sans risque :

La moyenne du TEC 10 journalier sur les 6 derniers mois est de 2,47 %.

Pour une période de 60 ans, il convient d'ajouter à ce jour un correctif de 0,75 %.

- d'une prime de secteur immobilier :

En raison de l'importante durée du bail à construction, il est proposé de retenir un taux de 0,40 %.

- d'une prime de risque :

Il est proposé de retenir une prime de risque de 2 % liée à la difficulté d'apprécier la valorisation future de la construction.

Soit un taux d'actualisation de : $2,47 + 0,75 + 0,40 + 2 = 5,62 \%$

valeur en fin de période	C	535 000	euros	$C_n = C_0 \times (1+a)^{-n}$
taux d'intérêt	a	5,62%	%	
nombre d'annuités	n	60	ans	
Capital initial	C_0	20 118	euros	

L'apport net du bailleur est égale à : $209.000 \text{ €} - 20.118 \text{ €} = 188.882 \text{ €}$

b) Détermination de la redevance.

La redevance est déterminée par application d'un taux de rendement sur la valeur de l'apport net du bailleur.

S'agissant d'un terrain à bâtir, il est proposé d'appliquer un taux de rendement correspondant à un taux financier de placement pour la durée du bail, soit 3,22 % correspondant au taux de l'OAT additionné de son correctif.

Soit : $188.882 \text{ €} \times 3,22 \% = 6.082 \text{ €}$

La redevance annuelle est de 6.082 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La redevance du bail emphytéotique est arbitrée à **6.082 €/an**.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de dix-huit mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Pour le Directeur et par délégation,



Alexia GRUSON-DAVID

Inspectrice des Finances publiques